

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Nepovolené stavby ve světle návrhu nové právní úpravy stavebního zákona

Ministerstvo pro místní rozvoj nedávno představilo věcný záměr zcela nového stavebního zákona. Ačkoli stěžejním tématem navrhovaného znění je zjednodušení stavebního řízení a procesu povolování nových staveb a stavebních úprav, předložený věcný záměr se významně dotýká i problematiky tzv. černých neboli nepovolených staveb.

V současnosti ještě platný a účinný zákon č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), pojem „nepovolená stavba“ výslovně v textu zákona neupravuje, nicméně z kontextu lze dovodit, že nepovolenou stavbou se ve smyslu stavebního zákona rozumí stavba, její změna nebo terénní úprava, která je nebo byla prováděna bez územního rozhodnutí dle § 84 a násl. stavebního zákona, nebo bez územního souhlasu dle § 96 a násl. stavebního zákona a zároveň bez stavebního povolení nebo ohlášení dle § 103 a násl. stavebního zákona, nebo v rozporu s nimi. O nepovolenou stavbu se však bude jednat i tehdy, pokud vydaná povolení stavebního úřadu byla následně zákonem stanoveným způsobem zrušena. Dle současné právní úpravy platí, že pokud stavební úřad zjistí na základě vlastního šetření informace o stavbě, která naplňuje výše uvedené podmínky nebo o této skutečnosti obdrží podnět od občanů, musí povinně ve smyslu § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona zahájit řízení o odstranění takové stavby. Zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby však ještě samo o sobě neznamená, že taková stavba bude po jeho skončení muset být skutečně odstraněna. Platný stavební zákon totiž zakotvuje institut dodatečného povolení stavby, kterého je možné v případě splnění zákonných předpokladů využít k zachování původně nepovolené stavby.



## Podmínky pro udělení dodatečného povolení stavby dle platné a účinné právní úpravy stavebního zákona

V případě, že stavební úřad objeví tzv. nepovolenou stavbu zašle oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby adresované vlastníkovu stavby nebo jejímu stavebníkovi a poučí jej dle § 129 odst. 2 stavebního zákona o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení předmětného řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Podání takové žádosti má za následek přerušování řízení o odstranění stavby a následuje stavebním úřadem vedené řízení o podané žádosti o dodatečné povolení stavby.

Nepovolenou stavbu lze dle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona dodatečně povolit, pokud stavebník nebo vlastník stavby prokáže následující skutečnosti stanovené v § 129 odst. 3 stavebního zákona:

- stavba není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního

rozvoje, územně plánovací dokumentací a územním opatřením o stavební uzávěře nebo územním opatřením o asanaci území nebo předchozím rozhodnutím o území

- stavba není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní předpis zakazuje nebo omezuje
- stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním předpisem

Pokud se stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby podaří prokázat výše uvedené skutečnosti a stavba bude dodatečně povolena, stavební úřad původní řízení o odstranění stavby automaticky zastaví. V takovém případě dodatečné povolení stavby nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí dle § 84 stavebního zákona. Jedná-li se o rozestavěnou stavbu, stavební úřad též stanoví podmínky pro její dokončení.

### **Zamýšlené změny v oblasti dodatečného povolování černých stavby**

Výše uvedený postup však již brzy nejspíše nebude nadále možný. Věcný návrh nového stavebního zákona zpracovaný ministerstvem pro místní rozvoj[1] má záměr praxi dodatečného povolování černých staveb podstatným způsobem omezit. Cílem je řešit neutěšený stav, kdy stavebníci a vlastníci staveb vědomě zahájí stavbu či její úpravu ještě před získáním příslušných povolení od stavebního úřadu a následně zneužívají institutu dodatečného povolení stavby dle § 129 odst. 3 stavebního zákona. Stavebníci či vlastníci staveb ve snaze urychlit předmětnou stavbu porušují ustanovení stavebního zákona a spoléhají, že stavbu následně až po jejím dokončení dodatečně legalizují. Podle navrhované nové právní úpravy stavebního řízení by však již u staveb, které budou podléhat stavebnímu povolení dle § 108 stavebního zákona nebo ohlášení dle § 104 stavebního zákona, avšak budou jejím vlastníkem či stavebníkem realizovány bez potřebného rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavby, nemělo být možné požádat o její dodatečné povolení. Stavební úřad by měl dle věcného návrhu zahájit řízení o odstranění stavby, vydat rozhodnutí o jejím odstranění a posléze zajistit neprodlený výkon předmětného rozhodnutí. To vše obecně bez možnost stavbu dodatečně povolit.

Ve věcném návrhu však ministerstvo pro místní rozvoj počítá s určitou výjimkou, kdy půjde žadateli dodatečné povolení pro nepovolené stavby přece jen udělit. Dle návrhu by se mělo jednat o případy, kdy stavebník jednal v dobré víře a nevěděl o protiprávnosti provádění stavby. Vědomost a dobrá víra stavebníka by měla být posuzována tak, jak je stanoveno v § 4 odst. 2 zákona č. [89/2012 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. *„Důkazní břemeno k prokázání předpokladů dobré víry ponese stavebník. Pojetí dobré víry ve veřejném (stavebním) právu vychází ze stejných základů jako úprava v OZ, ovšem vyrovnává se s existencí kogentních norem, které zajišťují ochranu různých veřejných zájmů, a také s požadavkem, aby soulad se zákonem (zákonost jednání) posuzoval a zajišťoval primárně správní orgán (stavební úřad)“.***[2]**

S institutem dobré víry a s jejím vznikem a trváním souvisí zejména doba, která uplynula od vydání nezákonného rozhodnutí, na základě kterého stavebník stavbu prováděl, ale také příčina, míra a povaha zjištěné nezákonnosti. Nejvyšší správní soud stanovil několik případů, kdy se stavebník zpravidla nemůže dovolávat dobré víry. Například v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4.4.2014 č.j. As 170/2013-38 soud konstatoval, že *„stěžovatel o odlišnostech provedení stavby oproti schválené projektové dokumentaci zcela nepochybně věděl - stěžovatel totiž na provedené změny předmětné stavby a jejich charakter opakovaně odkazuje, nijak je nezpochybňuje a dokonce tvrdí, že podal návrh na zahájení řízení o změně stavby před dokončením. Stěžovatel tudíž v žádném případě nemohl být v dobré víře ohledně souladu provedených stavebních úprav se stavebním povolením.“***[3]**

Věcný záměr nového stavebního zákona se zabývá rovněž otázkou nepovolené změny stavby u jinak stavebním úřadem povolené stavby. V tomto případě by se dle navrhovaného znění zákona měl

v zásadě uplatnit dosavadní režim dodatečného povolení stavby prováděné nebo provedené v rozporu s rozhodnutím o stavebním povolení stavby. Pokud by se stavební úřad dozvěděl o provádění nepovolených změn stavby, vyzval by stavebníka k nápravě, tedy získání dodatečného povolení. Jestliže by však stavebník v pracích i nadále bez jakékoli reakce pokračovat, uplatnil by se již nový postup a stavební úřad by bez dalšího nařídil nepovolenou část stavby odstranit.

**Podstatné je, že navrhovaný nový režim dodatečného povolování staveb by se měl uplatnit výlučně na stavby zahájené až po nabytí účinnosti nového stavebního zákona.** Na stávající stavby, na které se nahlíží jako na nepovolené, by se měl nadále uplatňovat současný režim umožňující dodatečné povolení stavby zakotvený v § 129 odst. 3 stavebního zákona.

Smyslem navrhované změny institutu dodatečného povolení stavby zpracované ministerstvem pro místní rozvoj je zejména prevence před nezákonnou výstavbou staveb stavebníky. Navrhované podstatné omezení možností pro podání žádosti stavebníkem nebo vlastníkem stavby o udělení dodatečného povolení stavby stavebním úřadem spolu s následným zahájením řízení o odstranění stavby by mohl mít výrazný odstrašující účinek.

Nová právní úprava nepovolených staveb se snaží zabránit zneužívání dodatečného povolení stavby v případech, ve kterých stavebník již od počátku vědomě staví bez příslušného stavebního povolení a spoléhá na zavedenou praxi, že takovou stavbu stavební úřad následně bez větších problémů dodatečně povolí dle § 129 odst. 3 stavebního zákona. Očekává se, že s novou právní úpravou by tato praxe mohla postupně vymizet a počet nepovolených staveb by se podstatně snížil.

### **Hodnocení navrhované právní úpravy**

Nový stavební zákon by dle předpokladů měl nabýt účinnost v lednu 2021. V současné době má široká veřejnost k dispozici pouze věcný návrh nového stavebního zákona, který byl zpracován ministerstvem pro místní rozvoj. K předmětnému návrhu nového stavebního zákona obdrželo ministerstvo pro místní rozvoj celkem 1641 připomínek; z toho bylo 1197 zásadních.

Ministerstvo pro místní rozvoj se v návrhu nového režimu dodatečného povolení staveb vydalo bezpochyby správným směrem. Nebezpečná praxe, která se rozmohla mezi stavebníky a vlastníky staveb, kteří vědomě obcházejí ustanovení stavebního zákona v oblasti stavebního povolení, má negativní vliv na důvěru v právní stát a rovnost před zákonem. Institut dodatečného povolení stavby je v mnohých případech skutečně stavebníky a vlastníky staveb ve velkém zneužíván, jelikož stavební úřad za současné platné a účinné právní úpravy převážně vždy podané žádosti o dodatečné povolení stavby vyhoví a stavbu povolí.

Na druhou stranu lze v předmětném návrhu lze zcela jistě ocenit, že nový režim *de facto* rušící institut dodatečného povolení staveb se bude uplatňovat výlučně na stavby zahájené až po nabytí účinnosti nového stavebního zákona. Stávající stavebníci a vlastníci staveb nepovolených se nemusí obávat, že by si nemohli požádat o dodatečné povolení stavby, a že by stavební úřad zahájil bez dalšího řízení o odstranění stavby, na jejímž konci by čekalo rozhodnutí o odstranění stavby, pokud v průběhu daného řízení nebude prokázána dobrá víra stavebníka.

Věcný návrh nového stavebního zákona z pera ministerstva pro místní rozvoj nyní čeká ještě dlouhý legislativní proces, ve kterém na základě věcných připomínek dotčených orgánů a zájmových skupin může dojít ke značným obsahovým změnám, které se následně přetaví do paragrafovaného znění nového stavebního zákona. V institutu dodatečného povolení stavby, však lze očekávat, že zákonodárce nepředloží přísnější režim dodatečného povolení stavby, než je ten obsažen ve věcném návrhu stavebního zákona.

**Andrzej Branny,**  
právní asistent

[V4 Legal, s.r.o., advokátní kancelář](#)

Jurečkova 643/20  
702 00 Ostrava

Tel.: +420 597 822 461

Tel.: +420 225 092 935

e-mail: [info@v4legal.cz](mailto:info@v4legal.cz)

e-mail: [paha@v4legal.cz](mailto:paha@v4legal.cz)

---

[1] Věcný záměr stavebního zákona. K dispozici >>> [zde](#).

[2] Věcný záměr stavebního zákona. K dispozici >>> [zde](#).

[3] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4.4.2014 č.j. As 170/2013-38

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)